Cabinet N.R.F.I.

Administrateur de Biens – Syndic de Copropriété

Paris, le 15 mars 2023

RECOMMANDEE AVEC A.R.

Mr & Mme RIFFE / GROUBERMAN
23 RUE LE VERRIER
75006 PARIS

Copropriété **: 42-44 RUE DES FRANCS-BOURGEOIS 75003 PARIS**

CONVOCATION ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'IMMEUBLE :
42-44 RUE DES FRANCS-BOURGEOIS 75003 PARIS

Madame, Monsieur

Nous avons l'honneur de vous inviter à participer à l'Assemblée Générale Ordinaire de votre copropriété, qui aura lieu le :

JEUDI 20 AVRIL 2023 A 10 HEURES
CABINET NRFI
20 BOULEVARD DE SEBASTOPOL 75004 PARIS
CODE RUE 28 B 06 / 4EME ETAGE

En cas d'empêchement, nous vous proposons, **soit de** :
- donner POUVOIR à un mandataire de votre choix au moyen du document ci-joint, étant rappelé qu'un copropriétaire ne peut être porteur de plus de 3 pouvoirs, sauf si le total des voix dont il dispose n'excède pas 10 % des voix du Syndicat. Par ailleurs, le Syndic ne peut représenter un copropriétaire.
- nous adresser 3 jours avant l'assemblée générale le formulaire de vote par correspondance, ci-joint.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons également les règles ci-après :
- **En cas d'indivision ou d'usufruit, un mandataire commun doit être désigné vis-à-vis de la Copropriété.**
- **Les résidents à l'étranger doivent élire un domicile sur le territoire français.**
- **Si le bien dans l'immeuble appartient en propre à l'un des époux, la représentation par son conjoint exige un pouvoir.**

Espérant être honorés de votre participation à cette réunion, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments dévoués.

VOTRE SYNDIC

FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Objet :
ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis **42-44 RUE DES FRANCS-BOURGEOIS (00151)**

Date et lieu :
Le : **20/04/2023**
A : **10 heures**
Adresse : **CABINET NRFI**
20 BOULEVARD DE SEBASTOPOL 75004 PARIS

Ce formulaire doit être adressé à :
CABINET NRFI 20 BD DE SEBASTOPOL
75004 PARIS
Ou par email : nauck@nrfi.fr

Avant la date limite de réception le : **16/04/2023**

Je soussigné(e) : **Mr & Mme RIFFE / GROUBERMAN**

Domicilié(e) au : 23 RUE LE VERRIER 75006 PARIS

Après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation ou mis à disposition sur le site en ligne sécurisé de la copropriété,

Souhaite émettre sur chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le 20/04/2023, à CABINET NRFI
CODE RUE 28 B 06 / 4EME ETAGE

20 BOULEVARD DE SEBASTOPOL

75004 PARIS, à 10 heures le vote exprimé dans le tableau ci-joint (2 pages).

Fait à ……, **le** ……
(Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

Tournez la page SVP

Adresse de l'immeuble : 42-44 RUE DES FRANCS-BOURGEOIS 75003 PARIS
Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : Mr & Mme RIFFE / GROUBERMAN
Date de l'assemblée : 20/04/2023 à 10 heures

Résolutions	**Pour ***	**Contre ***	**Abstention ***
1. Membre du Bureau			
1.1 Désignation du Président de séance	☐	☐	☐
1.2 Désignation du premier Scrutateur	☐	☐	☐
1.3 Désignation du deuxième Scrutateur	☐	☐	☐
1.4 Désignation du Secrétaire de séance	☐	☐	☐
3. Approbation des comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022	☐	☐	☐
4. Quitus au Syndic pour sa gestion sur l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022	☐	☐	☐
5. Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023	☐	☐	☐
6. Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024	☐	☐	☐
7. Mise à jour de l'avance de trésorerie permanente	☐	☐	☐
8. Désignation du cabinet NRFI aux fonctions de syndic	☐	☐	☐
9. Election des membres du Conseil Syndical			
9.1 Election du 1er membre du Conseil Syndical	☐	☐	☐
9.2 Election du 2ème membre du Conseil Syndical	☐	☐	☐
9.3 Election du 3ème membre du Conseil Syndical	☐	☐	☐
9.4 Election du 4ème membre du Conseil Syndical	☐	☐	☐
9.5 Election du 5ème membre du Conseil Syndical	☐	☐	☐
9.6 Election du 6ème membre du Conseil Syndical	☐	☐	☐
10. Montant maximum de travaux au-dessus duquel le Syndic doit demander une mise en concurrence	☐	☐	☐
11. Fixation du montant maximum des marchés ou contrats au-dessus duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire	☐	☐	☐
12. Fixation du montant maximum de travaux au-dessus duquel le syndic devra consulter préalablement l'assemblée générale	☐	☐	☐
13. Décision à prendre relative au montant, en pourcentage du budget prévisionnel de l'année N+1, de la cotisation annuelle d'alimentation du fonds de travaux, ce montant ne pouvant être inférieur à 5% dudit budget	☐	☐	☐
14. Proposition de don à la copropriété par Monsieur MADHAVAN d'une console, photo jointe à la convocation;	☐	☐	☐
15. A la demande de la SNC HEROUET : modification du prix d'acquisition par le syndicat des copropriétaires des lots n 45 et 47 ainsi que des lots n 49, 51 et 53, telle qu'approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires le 21 décembre 2018	☐	☐	☐

16. Décision à prendre quant aux travaux de REMPLACEMENT DES CHASSIS EN TOITURE AU 42, selon devis joint à la convocation de la société PARISIS RENOVATION	☐	☐	☐
17. Mandat à donner aux membres du conseil syndical en cas de vote d'un budget	☐	☐	☐
18. Approbation du montant des honoraires du syndic pour le suivi administratif, comptable et financier des travaux	☐	☐	☐
19. Décision à prendre quant à l'installation d'un verrou sur la porte accès cave au 42;	☐	☐	☐
20. Approbation du montant des honoraires du syndic pour le suivi administratif, comptable et financier des travaux	☐	☐	☐

Signature ** (du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

* Cocher la case correspondante
** Si plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'**alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui précise** que :
« *Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.* »

Ce formulaire est régi par les articles 9 alinéa 2, 9 *bis*, 14, 14-1 et 17 alinéa 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, selon lesquels :

Alinéa 2 de l'article 9 :
« Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation. »

Article 9 *bis* :
« Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de réunion.
Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi. »

Alinéas 1 à 4 de l'article 14 :
« Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les noms et domicile de chaque copropriétaire ou associé :
- Présent physiquement ou représenté ;
- Participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;
- Ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic. »

Article 14-1 :
« Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire. »

Alinéa 3 de l'article 17 :
« Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un défaillant en application du 2ème alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965. »

POUVOIR

Je, soussigné, **Mr & Mme RIFFE / GROUBERMAN**, résidant à 23 RUE LE VERRIER 75006 PARIS**,** propriétaire de **104 / 11 876** tantièmes de l'immeuble **42-44 RUE DES FRANCS-BOURGEOIS 75003 PARIS**

donne par la présente, POUVOIR à:
(!indiquer les coordonnées du mandataire)

(NOM & PRENOM) : . . . . . .
(ADRESSE) : . . . . . .
(CODE POSTAL & VILLE) : . . . . . .

A défaut, à (NOM & PRENOM) : . . . . . .

de, pour moi et en mon nom, se présenter à l'Assemblée générale du Syndicat de la copropriété de l'immeuble ci-dessus visé, le **JEUDI 20 AVRIL 2023**,

Pour prendre en mon nom, délibération, prendre toutes les résolutions nécessaires, émettre tous votes, donner tous avis, promettant en ce qui me concerne, aveu et ratification, et de me représenter à toutes Assemblées qui seraient convoquées ultérieurement, avec le même ordre du jour, en cas de défaut de quorum pour la première assemblée.

Le présent pouvoir sera annexé au procès verbal de la réunion.
PARIS, le . . . . . .
BON POUR POUVOIR (mention manuscrite)

ADOPTION DES RESOLUTIONS	
VOTE POUR	aux résolutions n° .....
VOTE CONTRE	aux résolutions n° .....
M'ABSTIENS	aux résolutions n° .....

LE MANDATAIRE
A PARIS, le . . . . . .

POUVOIR ACCEPTE (mention manuscrite)

LOI 65-557 du 10.07.1965 Art.22 modifié par la Loi 66-1006 et par la Loi 85-1470 du 31.12.1985

«...Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre des voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires».

«Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose, pour lui-même et ses mandants, n'excède pas 5% des voix du syndicat».

Le syndic, son conjoint, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée, ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

JEUDI 20 AVRIL 2023 A 10 HEURES
CABINET NRFI
20 BOULEVARD DE SEBASTOPOL 75004 PARIS

afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

1 - Membre du Bureau
2 - Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission au cours de l'exercice écoulé
3 - Approbation des comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022
4 - Quitus au Syndic pour sa gestion sur l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022
5 - Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023
6 - Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024
7 - Mise à jour de l'avance de trésorerie permanente
8 - Désignation du cabinet NRFI aux fonctions de syndic
9 - Election des membres du Conseil Syndical
10 - Montant maximum de travaux au-dessus duquel le Syndic doit demander une mise en concurrence
11 - Fixation du montant maximum des marchés ou contrats au-dessus duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire
12 - Fixation du montant maximum de travaux au-dessus duquel le syndic devra consulter préalablement l'assemblée générale
13 - Décision à prendre relative au montant, en pourcentage du budget prévisionnel de l'année N+1, de la cotisation annuelle d'alimentation du fonds de travaux, ce montant ne pouvant être inférieur à 5% dudit budget
14 - Proposition de don à la copropriété par Monsieur MADHAVAN d'une console, photo jointe à la convocation;
15 - A la demande de la SNC HEROUET : modification du prix d'acquisition par le syndicat des copropriétaires des lots n 45 et 47 ainsi que des lots n 49, 51 et 53, telle qu'approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires le 21 décembre 2018
16 - Décision à prendre quant aux travaux de REMPLACEMENT DES CHASSIS EN TOITURE AU 42, selon devis joint à la convocation de la société PARISIS RENOVATION
17 - Mandat à donner aux membres du conseil syndical en cas de vote d'un budget
18 - Approbation du montant des honoraires du syndic pour le suivi administratif, comptable et financier des travaux
19 - Décision à prendre quant à l'installation d'un verrou sur la porte accès cave au 42;
20 - Approbation du montant des honoraires du syndic pour le suivi administratif, comptable et financier des travaux
21 - Administration et gestion courante de la copropriété : points ne faisant pas l'objet d'un vote

RAPPEL DE LA DEFINITION DES ARTICLES DE LA LOI DU 10.07.1965 ET DES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI S.R.U. DU 13.12.2000

Règles de vote :

Article 24 : **MAJORITE SIMPLE**
Majorité des millièmes des copropriétaires présents et représentés.

Les décisions de l'Assemblée Générale sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés – **uniquement les votes CONTRE et POUR, exclusion faite des ABSTENTIONS.**

Article 25 : **MAJORITE ABSOLUE**
Majorité de 50 % des millièmes + 1 voix de l'ensemble des copropriétaires.

Article **25.1** : (disposition de la loi N° 2000-1.208 du 13.12.2000 dite S.R.U.)
Le dernier alinéa de l'article 25 est remplacé par un article 25-1.

Afin de faciliter l'adoption des décisions relevant de la majorité de l'article 25, le nouvel article 25-1 prévoit un mécanisme en deux temps.

- Dans un premier temps, c'est la majorité qui est exigée.
- Dans un second temps, au cours de la même réunion de l'Assemblée Générale et à condition que, lors du premier vote, le projet recueille au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, la décision peut-être prise à la majorité de l'article 24. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix, une nouvelle Assemblée, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Article 26 : **DOUBLE MAJORITE**
Majorité en nombre représentant au moins les 2 tiers des tantièmes de la copropriété.

Article 26-1 (article 29 de l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019)
« Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote »

ATTENTION !

Depuis le 1ER Septembre 2004, suivant nouvelles dispositions introduites par la loi du 13.12.2000, loi dite « S.R.U. » : **SUPPRESSION DES ADDITIFS A L'ORDRE DU JOUR APRES RECEPTION DE LA CONVOCATION.**

A tout moment un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les questions qu'ils souhaitent voir inscrire à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée, ceci par écrit sous forme recommandée. Si la date de réception de la demande ne le permet pas, elles sont inscrites à l'assemblée suivante.

Les pièces justificatives des charges de copropriété sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic, pendant le délai s'écoulant entre la convocation et la tenue de celle-ci, sur prise de rendez vous uniquement et au préalable, et ce, pendant les horaires d'ouverture du cabinet et d'une durée maximum d'une heure trente.

Nous vous rappelons enfin que les copropriétaires qui quittent la séance sans signaler leur départ au secrétaire de séance, seront considérés comme présents et ayant voté en faveur de toutes les résolutions présentées après leur départ.
Les copropriétaires retardataires ne seront considérés comme présents qu'à partir du moment où ils auront signé la feuille de présence.

PROJETS DE RESOLUTIONS

1°) Membre du Bureau

1.1°) Désignation du Président de séance

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale procède à la désignation de ..... en qualité de PRESIDENT(E) de séance.

1.2°) Désignation du premier Scrutateur

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale procède à la désignation de ..... en qualité de SCRUTATEUR.

1.3°) Désignation du deuxième Scrutateur

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale procède à la désignation de ..... en qualité de SCRUTATEUR.

1.4°) Désignation du Secrétaire de séance

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale procède à la désignation de ....., représentant le syndic, en qualité de SECRETAIRE de séance.

2°) Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission au cours de l'exercice écoulé

(Sans vote)

L'assemblée générale prend acte du rapport verbal du Conseil Syndical.

3°) Approbation des comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Il est précisé que les comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 ont été vérifiés par le Conseil Syndical.

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, présentés par le Cabinet NRFI, adressés à chaque copropriétaire, arrêtés à la somme totale de **82 769,46 €.**

Documents joints :
- Relevé général des dépenses
- Situation de trésorerie
- Compte de gestion général
- Etat financier après répartition (annexe 1)
- Compte de gestion général (annexe 2)
- Compte pour opérations courantes et budget prévisionnel (annexe 3)
- Etat des travaux de l'article 14-2 (annexe 5)

4°) Quitus au Syndic pour sa gestion sur l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et définitif au CABINET NRFI pour sa gestion administrative, au cours de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

5°) Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion, pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, à hauteur de 77 000,00 €.

Les provisions seront appelées par quart égal en fin de trimestre pour le trimestre suivant, et seront exigibles le 1er jour du dit trimestre.

Documents joints :
- Budget de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 (ajusté)
- Budget de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

6°) Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion, pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, à hauteur de 77 000,00 €.

Les provisions seront appelées par quart égal en fin de trimestre pour le trimestre suivant, et seront exigibles le 1er jour du dit trimestre.

Joint à la convocation : projet de budget pour cet exercice.

7°) Mise à jour de l'avance de trésorerie permanente

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de maintenir l'avance de trésorerie permanente, d'un montant de 8499,97 € conformément à la loi SRU à 1/6ème du budget validé par cette Assemblée Générale.

En cas d'ajustement de l'avance de trésorerie, le syndic est autorisé à procéder aux appels de fonds.

8°) Désignation du cabinet NRFI aux fonctions de syndic

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet NRFI aux fonctions de Syndic, à compter de ce jour, pour une durée de seize mois, suivant les clauses et conditions du mandat annexé à la convocation.

HONORAIRES : **5.372 € hors taxes, soit 6.446,40 € toutes taxes comprises**, TVA 20 % (assemblée générale en journée).

Dans l'hypothèse où les conditions légales de majorité requises pour la désignation du Syndic ne seraient pas atteintes en première lecture et que le Syndic soit obligé de convoquer une deuxième Assemblée Générale, sa mission sera prorogée jusqu'à la tenue de celle-ci.

L'Assemblée Générale désigne le Président de l'Assemblée Générale pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

9°) Election des membres du Conseil Syndical

9.1°) Election du 1er membre du Conseil Syndical

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'assemblée générale procède à la désignation de M MME ..... en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété

et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

9.2°) Election du 2ème membre du Conseil Syndical

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'assemblée générale procède à la désignation de M MME ..... en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

9.3°) Election du 3ème membre du Conseil Syndical

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'assemblée générale procède à la désignation de M MME ..... en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

9.4°) Election du 4ème membre du Conseil Syndical

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'assemblée générale procède à la désignation de M MME ..... en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

9.5°) Election du 5ème membre du Conseil Syndical

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'assemblée générale procède à la désignation de M MME ..... en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

9.6°) Election du 6ème membre du Conseil Syndical

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'assemblée générale procède à la désignation de M MME ..... en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

9.7°) Election du président du Conseil Syndical

(Sans vote)

Les membres du Conseil Syndical désignent à l'unanimité, M MME ..... en tant que président.

10°) Montant maximum de travaux au-dessus duquel le Syndic doit demander une mise en concurrence

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à **1.500 € ht** le montant maximum des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est, sauf urgence, obligatoire.

11°) Fixation du montant maximum des marchés ou contrats au-dessus duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide que la consultation du conseil syndical par le syndic, est rendue obligatoire pour l'engagement de tous marchés et contrats supérieurs à la somme de **1.500 € ht** (article 4 de la loi du 31.12.1985).

12°) Fixation du montant maximum de travaux au-dessus duquel le syndic devra consulter préalablement l'assemblée générale

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale après délibération, décide que la consultation de l'Assemblée Générale par le syndic, est obligatoire pour l'engagement de tous marchés et contrats supérieurs à **8.000 € ht**.
Le(s) compte(s) travaux créé(s) dans le cadre de cette délégation de dépense sera(eront) majoré(s) des honoraires forfaitaires de gestion administratives, comptables et financière du Syndic, de 192 € ttc.

13°) Décision à prendre relative au montant, en pourcentage du budget prévisionnel de l'année N+1, de la cotisation annuelle d'alimentation du fonds de travaux, ce montant ne pouvant être inférieur à 5% dudit budget

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

"La loi du 24 Mars 2014 (dite loi ALUR) a complété la loi du 10 Juillet 1965 en modifiant l'article 14-2 organisant la gestion du fonds de travaux.
Le caractère obligatoire dudit fonds de travaux s'applique depuis le 1er Janvier 2017.
*La loi stipule que ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle **obligatoire** versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités de versement des provisions du budget prévisionnel, soit le 1er de chaque trimestre civil.*
Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel de l'année N+1, de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5% dudit budget.
Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots de copropriété et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement à l'occasion la cession d'un lot"

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de ne pas augmenter le taux du fonds travaux, au-delà du minimum légal de 5%

L'Assemblée Générale est informée que cette cotisation est versée sur un compte épargne distinct du compte bancaire séparé de fonctionnement de la copropriété.
Les intérêts procurés par ce compte épargne seront au seul bénéfice de la copropriété.

14°) Proposition de don à la copropriété par Monsieur MADHAVAN d'une console, photo jointe à la convocation;

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, accepte la proposition de don de Monsieur MADHAVAN d'une console, dont photo jointe à la convocation, afin de l'entreposer dans le hall du bâtiment au 42.

Documents joints : photo

15°) A LA DEMANDE DE LA SNC HEROUET : Modification du prix d'acquisition par le syndicat des copropriétaires des lots n o 45 et 47 respectivement issus de la division des lots n°4 et 5 ainsi que des lots n o 49, 51 et 53 respectivement issus de la division des lots n°19, 20 et 21, telle qu'approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires le 21 décembre 2018

(Article 26.1)

- Etant rappelé que le 21 décembre 2018 l'assemblée générale des copropriétaires a approuvé la création des parties communes spéciales (lots n º 45 et 47 et lots n º 49, 51 et 53) provenant respectivement de la suppression (i) des lots n 0 4 et 5, propriété de la SNC HEROUET CAPITAL, de leur partie contenant l'escalier créé permettant l'accès depuis le rez-de-chaussée au R+l dans le bâtiment de liaison et (ii) des lots n º 19, 20 et 21, propriété de la SNC HEROUET CAPITAL, de leur partie contenant la machinerie de l'ascenseur, la trappe d'accès de l'ascenseur et le plenum technique ;

- Etant rappelé, par ailleurs, que le prix de cession des lots n º 45, 47, 49, 51 et 53 avait été convenu entre la SNC Hérouet et le Syndicat des Copropriétaires pour la somme de 100.000 euros (cent mille euros) hors droits et que cette somme sera réglée par les seuls copropriétaires des lots n º 29, 31 et 32, ayant des droits dans lesdites parties communes spéciales.

Considérant que ces parties communes spéciales ont été créées dans le seul intérêt du réaménagement des parties privatives de la SNC Hérouet, cette dernière déclare qu'elle considère qu'elle n'ont plus pour elle aucune valeur économique et de ce fait consent à céder les lots n º 45, 47, 49, 51 et 53 pour la somme d'un (1) euro.

L'assemblée générale, connaissance prise de ce qui précède, approuve la cession au prix d'un (1) euro lequel sera payé par les seuls copropriétaires des lots n º 29, 31 et 32, ayant des droits dans lesdites parties communes spéciales. En conséquence, l'assemblée générale approuve l'annulation des résolutions précédentes approuvant la cession pour 100.000 €

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour signer tous actes nécessaires à la publication de la cession, aux frais du syndicat des copropriétaires.

16°) Décision à prendre quant aux travaux de REMPLACEMENT DES CHASSIS EN TOITURE AU 42, selon devis joint à la convocation de la société PARISIS RENOVATION

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Il est rappelé que lors des travaux de couverture, les travaux de remplacement des châssis n'ont pas étés retenus mais demandés après la dépose de l'échafaudage. Le remplacement de trois châssis sur la couverture au 42 n'ont pas étés réalisés et provoquent à ce jour des infiltrations au niveau de la trappe d'accès devant l'ascenseur sur le palier du dernier étage et dans le logement de Madame RIFFE.
Il est soumis un seul devis à ce jour de la société PARISIS RENOVATION, cette société ayant réalisé les travaux de couverture au 42, travaux couverts par une assurance DOMMAGES OUVRAGE.

L'Assemblée Générale, après avoir reçu toutes les informations nécessaires, décide de procéder aux travaux de **REMPLACEMENT DE TROIS CHASSIS SUR LA COUVERTURE DU BATIMENT AU 42 (ACCES TOITURE, VERRIERE et COULOIR)**, conformément au devis, joint à la convocation, de la société PARISIS RENOVATION d'un montant de 17.200,89 euros TTC, soit 15.637,17 euros H.T.

L'Assemblée Générale décide du commencement des travaux au .....

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds en CHARGES COMMUNES GENERALES nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
Nombre d'appels de fonds : .....
Date des appels de fonds : .....pour ..... %
.pour ..... %
.pour ..... %

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Il est ici précisé qu'aucun ordre de service ne sera délivré tant que le syndicat des copropriétaires ne détiendra pas au moins 60% du marché des travaux.

17°) Mandat à donner aux membres du conseil syndical en cas de vote d'un budget

(Article 25.1 : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de donner mandat aux membres du Conseil Syndical afin de choisir le devis de l'entreprise qui exécutera les travaux, dans le cadre du budget voté par la présente assemblée générale

18°) Approbation du montant des honoraires du syndic pour le suivi administratif, comptable et financier des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale, après discussion, décide que les honoraires du syndic pour le suivi administratif, comptable et financier des travaux, s'élèveront à :

- 3,9 % ht sur le montant ht des travaux < 50 000 € ht ; avec une facturation minimum de 216,67 ht, soit 260 € ttc
- 2,9 % ht sur le montant ht des travaux compris entre 50 001 € ht et 100 000 € ht
- 2,1 % ht sur le montant ht des travaux> 100 001 € ht

19°) Décision à prendre quant à l'installation d'un verrou sur la porte accès cave au 42;

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Il est rappelé que l'accès au sous-sol est actuellement sans sécurité. Il est proposé la pose d'un verrou pour accéder au sous-sol et une sortie libre à l'aide d'une serrure anti panique.

L'Assemblée Générale, après avoir reçu toutes les informations nécessaires, décide de procéder à LA POSE D'UN VERROU SUR LA PORTE ACCES SOUS-SOL au 42 avec pose d'une barre anti panique pour sortir et retient pour cela le devis présenté en séance par l'entreprise ....., d'une valeur de .....€ TTC.

L'Assemblée Générale décide du commencement des travaux au .....

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds en CHARGES GENERALES nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
Nombre d'appels de fonds : .....
Date des appels de fonds : .....pour ..... %
.pour ..... %

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Il est ici précisé qu'aucun ordre de service ne sera délivré tant que le syndicat des copropriétaires ne détiendra pas au moins 60% du marché des travaux.

20°) Approbation du montant des honoraires du syndic pour le suivi administratif, comptable et financier des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale, après discussion, décide que les honoraires du syndic pour le suivi administratif, comptable et financier des travaux, s'élèveront à :

- 3,90 % ht sur le montant ht des travaux < 50 000 € ht ; avec une facturation minimum de 216,67 ht, soit 260 € ttc
- 2,90 % ht sur le montant ht des travaux compris entre 50 001 € ht et 100 000 € ht
- 2,10 % ht sur le montant ht des travaux> 100 001 € ht

21°) Administration et gestion courante de la copropriété : points ne faisant pas l'objet d'un vote

(Sans vote)

CONTRAT TYPE DE SYNDIC

« TOUT SAUF »

(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 et le décret n°2020-834 du 2 juillet 2020.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante :

42-44 RUE DES FRANCS-BOURGEOIS 75003 PARIS

Numéro d'immatriculation : **AB7432867**

Représenté pour le présent contrat par M MME ....., président du bureau de l'assemblée, agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du **20/04/2023**

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le 01/02/2016 auprès de la compagnie :
AXA FRANCE IARDS S.A

---

et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du **20/04/2023**
(Rayer les mentions inutiles.)

Personne morale

La société (forme, dénomination sociale) : S.A.R.L. NOUVELLE REGIE FONCIERE IMMOBILIERE (N.R.F.I.)

Ayant son siège social à l'adresse suivante : 20 BD DE SEBASTOPOL 75004 PARIS

Représentée par Monsieur Bruno MOUROT en qualité de Gérant

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro 339 542 417 00045 et dont le numéro unique d'identification est 339 542 417

Titulaire de la carte professionnelle mention Gestion Immobilière n° 7501 2016 000 015 709 délivrée le 20.07.2019 par la chambre commerce et d'Industrie Ile de France.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 15/12/2017 auprès de MMA dont l'adresse est : 19-21 allées de l'Europe 92616 CLICHY Cedex

---

sous le numéro 120 137 405, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2015 auprès de GALIAN, dont l'adresse est : 89 rue La Boétie 75008 PARIS

pour un montant de 3.000.000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE

Autres mentions obligatoires requises par la règlementation applicable (le cas échéant) :

Adhérent à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel de Gestion Immobilière obtenu en France et visé ci-dessus

Numéro individuel d'identification à la TVA : FR96 339542417

Intermédiaire immatriculé à l'Orias sous le numéro : 15006576

Si le mandataire possède des liens de nature capitalistique et/ou juridique avec des banques, des sociétés financières ou des entreprises, le mentionner et préciser le(s) nom(s) de ce(s) établissement(s) : GALIAN

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967.

Les articles 1984 et suivants du Code civil s'y appliquent de façon supplétive.

Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.

Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

1. Missions

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de[(1)] 16 mois

Il prendra effet le **20/04/2023** et prendra fin le[(2)] **19/08/2024**

Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

3. Révocation du syndic

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3). Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic. Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.
La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

4. Démission du syndic

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires.
Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires.
Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.
La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

5. Nouvelle désignation du syndic

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic désigné à nouveau ou avec le nouveau syndic.
Lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au présent contrat, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du présent contrat sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les trois mois précédant le terme du présent contrat.
Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.
L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical[(4)]

6.1. La fiche synthétique de la copropriété :
En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.
Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : (montant fixé par décret) 15 € par jour de retard.
Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.
Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical :
En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.
En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : (montant fixé par décret) 15 € par jour de retard.
Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

Le lundi de 9h à 13h00 et de 14h00 à 17h000 ;

Le mardi de 9h à 13h00 et de 14h00 à 17h00 ;

Le mercredi de 9h à 13h00 et de 14h00 à 17h00 ;

Le jeudi de 9h à 13h00 et de 14h00 à 17h00 ;

Le vendredi de 9h à 13h00 et de 14h00 à 17h00 ;

~~Le samedi de _____ h à _____ h et de _____ h à _____ h.~~

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et/ou téléphonique effectif) :

Accueil physique :

Le lundi de 9h à 13h00 et de 14h00 à 17h00 ;

Le mardi de 9h à 13h00 et de 14h00 à 17h00 ;

Le mercredi de 9h à 13h00 et de 14h00 à 17h00 ;

Le jeudi de 9h à 13h00 et de 14h00 à 17h00 ;

Le vendredi de 9h à 13h00 et de 14h00 à 17h00 ;

~~Le samedi de _____ h à _____ h et de _____ h à _____ h.~~

Accueil téléphonique :

Le lundi de 9h à 13h00

Le mardi de 9h à 13h00

Le mercredi de 9h à 13h00

Le jeudi de 9h à 13h00

Le vendredi de 9h à 13h00

~~Le samedi de _____ h à _____ h et de _____ h à _____ h.~~

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 1 visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 30 minutes, ~~avec rédaction d'un rapport~~/sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles).
Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :
- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ;
- la gestion des règlements aux bénéficiaires.

7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 h à 17 h 00, par :

- le syndic
- ~~un ou plusieurs préposé(s)~~
(Rayer les mentions inutiles)

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

~~- la préparation, convocation et tenue de _____ assemblée(s) générale(s), autres que l'assemblée générale annuelle de _____ heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de _____ heures à _____ heures~~

- l'organisation de 1 réunion avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9H00 à 17H00.

7.1.4. Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires peut, par décision spéciale prise aux conditions précisées par cet article :

- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés[5] ;
- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de **5372,00 € hors taxes, soit 6446,40 € toutes taxes comprises** (TVA 20 %)

Cette rémunération est payable :

- d'avance/~~à terme échu~~ (rayer la mention inutile)

- suivant la périodicité suivante : trimestrielle

Elle peut être révisée chaque année à la date du 01/01/_____ selon les modalités suivantes (optionnel) :
_____

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1.

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.
Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayer la mention inutile) :

- de la somme de 10 € (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;

- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit (rayer la mention inutile) :

- de la somme de 1 € (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;

- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé prorata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée :

- soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : **133,34 €**/ heure hors taxes, soit **160 €**/heure toutes taxes comprises ;

- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties pour chaque prestation particulière, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises..

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	**MODALITÉS DE TARIFICATION convenues**
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de _____ heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de _____ heures à _____ heures	Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 50 %
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de _____ heures, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Au temps passé cf. 7.2.1
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété/avec rédaction d'un rapport/sans rédaction d'un rapport et/en présence du président du conseil syndical/hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Au temps passé cf. 7.2.1

7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	(Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.) Le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale ou au temps passé cf. 7.2.1
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Au temps passé cf. 7.2.1

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	Au temps passé cf. 7.2.1
La prise de mesures conservatoires	Au temps passé cf. 7.2.1
L'assistance aux mesures d'expertise	Au temps passé cf. 7.2.1
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Au temps passé cf. 7.2.1

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) :

- ~~sans majoration~~ ;
- au coût horaire majoré de 50 %.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;

- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée hors taxes et toutes taxes comprises, en application du pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	Au temps passé cf.7.2.1
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	Au temps passé cf. 7.2.1
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé cf. 7.2.1

7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale ou au temps passé cf. 7.2.1
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Au temps passé cf. 7.2.1
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	Au temps passé cf.7.2.1
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	Au temps passé cf. 7.2.1
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Au temps passé cf. 7.2.1
L'immatriculation initiale du syndicat	Au temps passé cf.7.2.1

8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel (sans objet dans le cas d'un syndic professionnel)

Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.

Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (rayer les mentions inutiles) :

- forfait annuel _____ €
- coût horaire _____ €/h
- autres modalités (préciser) :

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné ~~et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.~~

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée en H.T. et en T.T.C.
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;	35,00€ H.T. soit 42,00 € TTC
	Relance après mise en demeure ;	35,00€ H.T. soit 42,00 € TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	Au temps passé cf. 7.2.1
	Frais de constitution d'hypothèque ;	Au temps passé cf. 7.2.1
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	Au temps passé cf. 7.2.1
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	Au temps passé cf. 7.2.1
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	Au temps passé cf. 7.2.1
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Au temps passé cf. 7.2.1
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ; (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de 380 €)	317,00€ HT soit 380€ TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)	166,67 € HT soit 200,00 € TTC + frais d'huissier
	~~Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.~~	~~50,00 € TTC~~

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;	100,00€ HT soit 120,00 € TTC
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	100,00€ HT soit 120,00 € TTC
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ;	Au temps passé cf. 7.2.1
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	30,00€ H.T. soit 36,00 € TTC
9.4 Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art.17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour et des projets de résolution ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès verbaux ; envoi et notification du procès verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986)	Au temps passé cf. 7.2.1

10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : annuelle

12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.
Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndic **20 Bd de Sébastopol 75004 PARIS**

Pour le syndicat **42-44 RUE DES FRANCS-BOURGEOIS 75003 PARIS**

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 20/04/2023 à PARIS

Mots nuls _____
Lignes nulles _____

Le syndicat Le syndic

(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967).
(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967. (à noter sans objet pour un syndic professionnel soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970)
(3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.
(4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :
- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.
(5) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel.

Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	

	PRESTATIONS	DÉTAILS
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	a)Ouverture d'un compte bancaire séparé b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux.
	III-10° Autres.	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	a) Elaboration et mise à jour de la

		fiche synthétique de copropriété ; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ; c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travails des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ; d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ; b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ; c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ; d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ; e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ; f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.
V. - Assurances	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	

	PRESTATIONS	DÉTAILS
VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
	VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.	
	VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.	
	VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.	
	VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.	
	VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.	
	VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat. VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.	

FICHE D'INFORMATION SUR LE PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSEES PAR LE SYNDIC

(Arrêté du 30 juillet 2021 précisant le format et le contenu de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic)

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

1. Informations générales

Identification du syndic	**Nom : Cabinet NRFI** **Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de PARIS** **N° d'identification : 339 542 417 00045** **Titulaire de la carte professionnelle : S, n°: CPI 7501 2016 000 015 709, délivrée le 20.07.2019** **par la CCI PARIS ILE DE FRANCE**
Identification de la copropriété concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation	**Adresse : 42-44 RUE DES FRANCS-BOURGEOIS 75003 PARIS** **N° d'immatriculation : AB7432867** **Nombre de lots de la copropriété :** **- Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : 33** **- Autres lots : 18**
Durée du contrat	**Le contrat est proposé pour une durée de 16 mois**
Quotité des heures ouvrables	**Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :** **Du : lundi au vendredi.** **De 9h00 à 13h00 et de 14h00 à 17h00.**
Horaires de disponibilité	**Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit :**
	Accueil physique : 9h00 à 13h00 et de 14h00 à 17h00 sur RDV **Accueil Téléphonique : de 9h00 à 13h00**

2. Forfait

Le forfait comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de :
5372,00 € hors taxes, soit 6446,40 € toutes taxes comprises (TVA 20 %)
Il est prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois : □ non □ oui, selon les modalités suivantes :

2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

Visites et vérifications de la copropriété	**Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : 1 Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : 1 heure(s). Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) : ☒ oui □ non Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : □ oui ☒ non**
Tenue de l'assemblée générale annuelle	**L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : 2 heures. L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 heures à 17h00 heures.**

2.2. Prestations optionnelles pouvant être incluses dans le forfait sur décision des parties

Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)	**oui □**	**non ☒**
	La préparation, la convocation et la tenue de assemblée(s) générale(s) d'une durée de 2 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 heures à 17h00 heures.	
Réunions avec le conseil syndical	**oui ☒**	**Non □**

	L'organisation d'une réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 heures à 17h00 heures.	

(1) Autres que celles à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations, qui sont mentionnées au point 4.

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés selon le seul coût horaire suivant (coût horaire unique prévu au point 3) : **133,34 €/heure HT, soit 160€/heure TTC.**

3. Prestations particulières non comprises dans le forfait

La rémunération du syndic pour chaque prestation particulière pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire s'effectue, pour chacune de ces prestations, au choix :

- au temps passé : coût horaire unique **133,34 € / heure HT, soit 160€ /heure TTC.**
- au tarif forfaitaire total proposé.

3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 1 heure(s) 30, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 heure(s) à 17h00 heure(s). Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à % du coût horaire TTC prévu au point 3.	☒	□ **€ TTC**
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1h heure(s).	☒	□ **€ TTC**
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété	☒	□ **€ TTC**

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Déplacements sur les lieux	☒	□

		€ TTC
Prise de mesures conservatoires	☒	□ **€ TTC**
Assistance aux mesures d'expertise	☒	□ **€ TTC**
Suivi du dossier auprès de l'assureur	☒	□ **€ TTC**

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à 50% du coût horaire TTC prévu au point 3.

3.3. Prestations relatives aux travaux et aux études techniques

Les travaux mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques complémentaires, qui sont votés avec les travaux en assemblée générale, aux mêmes règles de majorité (III de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

3.4. Prestations relatives aux litiges et aux contentieux (hors frais de recouvrement)

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	☒	□ **€ TTC**
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique »	☒	□ **€ TTC**
Suivi du dossier transmis à l'avocat	☒	□ **€ TTC**

4. Tarification pratiquée pour les principales prestations imputables au seul copropriétaire concerné

- Frais de recouvrement :
Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : 42 € TTC
Relance après mise en demeure : 42 € TTC

- Frais et honoraires liés aux mutations :
Etablissement de l'état daté : 380€ TTC
(Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté s'élève à la somme de 380 € TTC)
Opposition sur mutation : 200 € TTC

- Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations :
Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : tarif horaire160€ TTC de l'heure pendant les heures ouvrables majoré de 50%
(Les conditions de mise en œuvre de cette dernière prestation sont prévues à l'article 8-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967)